ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 069098/2024

Obor/odvětví/specializace: Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je stavební pozemek s parc.č. 1157 jehož součástí je stavba rodinného domu s č.p. 434, v k.ú. Křenovice u Slavkova.

Znalec: Ing. Lukáš Žižka
Listnatá 1059/4
641 00 Brno
telefon: 602693504
e-mail: zizka.lukas@gmail.com
datová schránka: au8u8dw

Zadavatel: Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček
Kpt. Jaroše 256
595 01 Velká Bíteš

Číslo jednací: 179 EX 234/24

OBVYKLÁ CENA	**1 600 000 Kč**

Počet stran: 42 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 13.08.2024 **Vyhotoveno:** V Brně 01.09.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

II. Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství jako jednoho celku bez zjištěných závad spojených s nemovitými věcmi vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 179 EX 234/24-17 ze dne 31.5.2024, a to:

pozemek parcelní číslo 1157 o výměře 226m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Jihomoravský kraj - KP Vyškov, pro obec Křenovice, katastrální území Křenovice u Slavkova, na listu vlastnictví č. 439, jehož součástí je stavba: Křenovice, č.p. 434, rod. dům.

III. Úkolem znalce je: ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcný břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi pojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly).

IV. Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství uvedených v bodě II. ve vlastnictví povinného a oprávněného jako jednoho celku se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy). Bod IV. není znalec povinen splnit v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi nebyly zjištěny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro účely exekučního řízení. Ocenění provedeno ke dni 13.8.2024. Prohlídka provedena za přítomnosti exekutora 13.8.2024 v 9:30 hodin.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.08.2024 za přítomnosti exekutora.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Po prvotním zjištění údajů o oceňovaných nemovitých věcech ve veřejných zdrojích, zejména v katastru nemovitostí, povodňových mapách apod., na základě místního šetření a dále na základě zatřídění nemovitých věcí do odpovídající kategorie dle platné oceňovací vyhlášky, byly zvoleny vhodné zdroje dat pro potřeby zpracování znaleckého posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Informace z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Místní šetření
Konzultace s realitními kancelářemi
Informace z realitních serverů
Cenové předpisy

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
https://www.cuzk.cz/aplikace-dp - přístup do KN pro registrované uživatele
https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
https://www.firmy.cz/instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní úřady
https://mapy.cz/ - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely zákona (151/1997 Sb.,) rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zjištěná cena, je cenou, která je určena podle cenového předpisu. Zjištěná cena je povinnou součástí znaleckého posudku. V současné době je tímto předpisem zákon

č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který nabyl účinnosti dnem 1.1.1998, ve znění zákonů 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb., 303/2013 Sb., 340/2013 Sb., 344/2013 Sb., 228/2014 Sb., 225/2017 Sb., 237/2020 Sb., 36/2021Sb., 284/2021 Sb. Prováděcím předpisem k tomuto zákonu pak je vyhláška MF 441/2013 Sb., účinná od 01.01.2014, ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Použité metody:

Porovnávací metoda - při porovnávací metodě kritériem ceny nemovitosti je cena, která byla dosažena v daném místě a čase při prodeji obdobných nemovitostí (ceny nemovitostí nabízených v realitní inzerci se mohou též použít, upraví-li se příslušnými koeficienty), ze všech metod je tato nejvíce používaná.

Metoda výnosová - při zjištění výnosové hodnoty kritériem ceny nemovitosti je zisk, který cena vložená do pořízení nemovitosti přinese formou nájemného (dosažitelné nájemné po odpočtu nákladů). Nájemné musí být reálně dosažitelné.

Metoda zjištění věcné hodnoty (časové ceny) - při zjištění věcné hodnoty nemovitosti jsou kritériem náklady, jež musí být vynaloženy na postavení stavby a pořízení pozemku. Tato složka tržního ocenění udává cenu, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou nemovitost pořídit v době ocenění, sníženou o náklady na rekonstrukce, opravy a opotřebení nemovité věci odpovídající jejímu stáří a intenzitě užívání.

Stanovení zjištěné ceny - dle příslušného cenového předpisu.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny". Pro naplnění zadání znaleckého posudku byla sebrána, tvořena a analyzována data, která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena byla data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, bylo provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje a případní omezení vlastnického práva. Byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, byla provedena analýza trhu a byly vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě, kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence Katastru nemovitostí, povodňových map a dalších relevantních zdrojů. Vytvořena a zpracována byla data z místního šetření. Byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a byly zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce. Bylo provedeno zatřídění nemovitých věcí do odpovídající kategorie dle platné oceňovací vyhlášky.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Křenovice, k.ú. Křenovice u Slavkova
Adresa nemovité věci: Křenovice 434, 683 52 Křenovice

Vlastnické a evidenční údaje

Zuzana Pokladníková, Komenského náměstí 330, 684 01 Slavkov u Brna, LV: 439, podíl: 1 / 5
Jan Zonyga, č. p. 133, 683 52 Hostěrádky-Rešov, LV: 439, podíl: 4 / 5

Vlastnické údaje:
Pokladníková Zuzana, Komenského náměstí 330, 68401 Slavkov u Brna, podíl 1/5
Zonyga Jan, č.p. 133, 68352 Hostěrádky-Rešov, podíl 4/5

Výčet sebraných a vytvořených dat:
- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí
- informace z Katastru nemovitostí
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- data z databází nemovitostí INEM, Valuo, atp.
- data z realitní inzerce

- Zákon c. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška c. 434/2023 Sb. kterou se mění vyhláška c. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon c. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška c. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- pořízená fotodokumentace

Dokumentace a skutečnost

Byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace. Prohlídka byla provedena dle možností a zpřístupněna byla celá nemovitost. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Křenovice jsou obec nacházející se v jihozápadní části okresu Vyškov, v Jihomoravském kraji. Křenovice leží na potoce Rakovci 19,5 km jihozápadně od okresního města Vyškova, 4 km stejným směrem od města Slavkova u Brna a 17 km jihovýchodně od Brna. Nadmořská výška obce se pohybuje mezi 210 m n. m. (potok Rakovec) a 250 m n. m. (tratě Zadní a Vinohrady). Žije zde přibližně 2 100 obyvatel. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1305.

V obci je obecní úřad, základní a mateřská škola, pošta, zdravotní středisko s obvodním a dětským lékařem, lékárna, pět pohostinských zařízení, bar U kouřícího králíka, dva obchody se smíšeným zbožím, jedno nákupní středisko, cukrárna, prodejna tabáku a tiskovin, dva kadeřnické salony, jeden masážní a pedikúra. V celé obci je zaveden plyn, vodovod a kanalizace. Rovněž zde své služby nabízí několik drobných živnostníků a podnikatelů, ale i středně velké firmy s několika zaměstnanci. V obci se kříží dvě železniční dráhy a jsou zde dvě nádraží. Jedna trať vede z Brna směr Veselí na Moravě a druhá rovněž z Brna, ale směr Přerov. Díky nim je zde snadná dopravní dostupnost do větších měst jako je Brno a Vyškov. Doprava je zde rovněž zajištěna pravidelnou autobusovou linkou.

Oceňovaná nemovitost se nachází na východním okraji obce. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Vlaková stanice Křenovice dolní nádraží je od nemovitosti vzdálená cca 100 m.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1343/3 Obec Křenovice, Školní 535, 68352 Křenovice
1343/2 Obec Křenovice, Školní 535, 68352 Křenovice

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je částečně podsklepený jednopodlažní rodinný dům s neobytným podkrovím a přilehlý pozemek. Jedná se o zděnou stavbu na betonových základech. Vodorovná nosná konstrukce je dřevěná trámová. Střešní konstrukce je tvořena dřevěným krovem a jako střešní krytina je použita tašková krytina. Rodinný dům není vytápěný, ve sklepě je kotel na TP. Z IS je dům možný napojen na vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu. V době místního šetření je dům odpojen. Rodinný dům byl postaven přibližně v roce 1945. Celková dispozice je 3+1. Při místním šetření bylo zjištěno, že započala celková rekonstrukce objektu, která vyžaduje stavební povolení jelikož dochází k zásahu do nosných konstrukcí. Dle sdělení spolumajitelky objektu rekonstrukce probíhá bez stavebního povolení.

Nemovitá věc není ve stavu umožňujícím užívání (viz fotodokumentace).

Část RD není řádně zakreslena do KN (viz přiložené mapy). Jedna z vedlejších staveb zakreslená v KN tvoří součást RD. V rámci odborné praxe lze stanovit náklady na legalizaci stavby na částku 150 000 Kč.

Nemovitá věc se nachází v blízkosti železniční trati.

Na LV se nachází zástavní právo smluvní a zákaz zcizení. Oprávnění pro: Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Povinnost k: Parcela: 1157.

Na LV se nachází zahájení exekuce - pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček. Povinnost k: Zonyga Jan, č.p. 133, 68352 Hostěrádky-Rešov.
Související zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - k celku, výtěžek prodejem ve veřejné dražbě bude rozdělen v poměru 1/5 a 4/5. Povinnost k: Parcela: 1157.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Část RD není řádně zakreslena do KN (viz přiložené mapy). Jedna z vedlejších staveb zakreslená v KN tvoří součást RD.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Nemovitá věc se nachází v blízkosti železniční trati.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: Na LV se nachází zástavní právo smluvní a zákaz zcizení. Oprávnění pro: Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Povinnost k: Parcela: 1157.

Na LV se nachází zahájení exekuce - pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček. Povinnost k: Zonyga Jan, č.p. 133, 68352 Hostěrádky-Rešov.
Související zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - k celku, výtěžek prodejem ve veřejné dražbě bude rozdělen v poměru 1/5 a 4/5. Povinnost k: Parcela: 1157.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
Komentář: Nemovitá věc není ve stavu umožňujícím užívání.

Dle sdělení není oceňovaná věc pronajímána.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 434
2. Pozemek s parc.č. 1157

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 434

2. Porovnávací hodnota

2.1.

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek s parc.č. 1157

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Za účelem ocenění nemovitostí byly aplikovány fundamentální metodologie řídící se standardy oceňovací praxe: věcná hodnota a porovnávací metoda. V rámci znaleckého posudku byla dále integrována "cena zjištěná", tzn. ocenění podle zákona o oceňování majetku a příslušných ustanovení oceňovací vyhlášky, která je povinnou součástí znaleckého posudku.

Celková metodologická struktura zahrnovala komplexní sběr a analýzu dat, konkrétně analýzu tržního nájmu a prodejních transakcí analogických nemovitostí. Tyto analytické procesy byly podpořeny vytvořenou databází uskutečněných prodejů a aktuálních tržních nabídek. Následně byly formovány odpovídající závěry vyplývají z výše zmíněných oceňovacích metodik.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Stavební pozemek s parc.č. 1157 jehož součástí je stavba RD č.p. 434, v k.ú. Křenovice u Slavkova.
Adresa předmětu ocenění:	Křenovice 434 683 52 Křenovice
LV:	439
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Vyškov
Obec:	Křenovice
Katastrální území:	Křenovice u Slavkova
Počet obyvatel:	2 020

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 190,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,95

O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **1 410,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **0,954**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,954**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,000**

1. Rodinný dům č.p. 434

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.PP	20,00	2,30 m
1.NP	130,00	2,60 m
Podkroví	120,00	2,30 m
	270,00 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1.PP	(20)*(2,60) =	52,00
NP	1.NP	(130)*(3,00) =	390,00
Z	Podkroví	(120)*(3,50/2) =	210,00
Obestavěný prostor - celkem:			**652,00 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) patky s izolací	S	30
1. Základy	pravděpodobně kamenné	S	70
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	střecha sedlová a valbová	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	chybí	C	100
8. Fasádní omítky	břízolitová	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí	C	100
11. Schody	betonové, cementový potěr	S	100
12. Dveře	chybí	C	100

13. Okna	dvojitá špaletová	S	80
13. Okna	chybí	C	20
14. Podlahy obytných místností	chybí	C	100
15. Podlahy ostatních místností	chybí	C	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	chybí	C	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	chybí	C	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	chybí	C	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	chybí	C	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	30	1,00	2,46
1. Základy	S	8,20	70	1,00	5,74
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	C	5,80	100	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	80	1,00	4,16
13. Okna	C	5,20	20	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	100	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	C	1,00	100	0,00	0,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	C	4,30	100	0,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					57,36
Koeficient vybavení K_4:					**0,5736**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,20	100	200	50,00	4,1000
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	21,20	100	200	50,00	10,6000
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	7,90	100	200	50,00	3,9500
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	100	150	66,67	4,8669
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	100	100	100,00	3,4000
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,90	100	100	100,00	0,9000
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,80	100	100	100,00	5,8000
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,80	100	100	100,00	2,8000
9. Vnější obklady	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	100	100	100,00	0,5000
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,30	100	100	100,00	2,3000
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	100	200	50,00	0,5000
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	100	100	100,00	3,2000
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	100	100	100,00	5,2000
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,20	100	100	100,00	2,2000
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	100	100	100,00	1,0000
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	100	100	100,00	5,2000
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,30	100	100	100,00	4,3000
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	100	100	100,00	0,6000
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	100	100	100,00	3,2000
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,90	100	100	100,00	1,9000
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	100	100	100,00	0,5000
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	100	100	100,00	3,1000
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	100	100	100,00	0,5000
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,10	100	100	100,00	4,1000
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	100	100	100,00	0,3000
26. Ostatní	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	100	100	100,00	3,4000
Opotřebení:										**78,4 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,5736
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m^3]	**=**	**4 080,73**
Plná cena: 652,00 m^3 * 4 080,73 Kč/m^3	**=**	**2 660 635,96 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 78,4 % /100)	*	0,216
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**574 697,37 Kč**
Koeficient pp	*	1,000
Cena stavby CS	**=**	**574 697,37 Kč**
Rodinný dům č.p. 434 - cena zjištěná	**=**	**574 697,37 Kč**

2. Pozemek s parc.č. 1157

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1{,}000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,000**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 1,000 = **1,000**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 410,-	1,000		1 410,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1157	226	1 410,00	318 660,-
Stavební pozemek - celkem			226		**318 660,-**

Pozemek s parc.č. 1157 - cena zjištěná celkem = 318 660,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Rodinný dům č.p. 434

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.PP	20,00	2,30 m
1.NP	130,00	2,60 m
Podkroví	120,00	2,30 m
	270,00 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1.PP	(20)*(2,60) =	52,00
NP	1.NP	(130)*(3,00) =	390,00
Z	Podkroví	(120)*(3,50/2) =	210,00
Obestavěný prostor - celkem:			**652,00 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) patky s izolací	S	30
1. Základy	pravděpodobně kamenné	S	70
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	střecha sedlová a valbová	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	chybí	C	100
8. Fasádní omítky	břízolitová	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí	C	100
11. Schody	betonové, cementový potěr	S	100
12. Dveře	chybí	C	100
13. Okna	dvojitá špaletová	S	80
13. Okna	chybí	C	20
14. Podlahy obytných místností	chybí	C	100
15. Podlahy ostatních místností	chybí	C	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	chybí	C	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	chybí	C	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	chybí	C	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	chybí	C	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	30	1,00	2,46
1. Základy	S	8,20	70	1,00	5,74
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	C	5,80	100	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00

11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	80	1,00	4,16
13. Okna	C	5,20	20	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	100	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	C	1,00	100	0,00	0,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	C	4,30	100	0,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					57,36
Koeficient vybavení K_4:					**0,5736**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,20	100	200	50,00	4,1000
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	21,20	100	200	50,00	10,6000
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	7,90	100	200	50,00	3,9500
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	100	150	66,67	4,8669
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	100	100	100,00	3,4000
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,90	100	100	100,00	0,9000
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,80	100	100	100,00	5,8000
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,80	100	100	100,00	2,8000
9. Vnější obklady	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	100	100	100,00	0,5000
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,30	100	100	100,00	2,3000
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	100	200	50,00	0,5000
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	100	100	100,00	3,2000
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	100	100	100,00	5,2000
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,20	100	100	100,00	2,2000
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	100	100	100,00	1,0000
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	100	100	100,00	5,2000
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,30	100	100	100,00	4,3000
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	100	100	100,00	0,6000
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	100	100	100,00	3,2000
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,90	100	100	100,00	1,9000
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	100	100	100,00	0,5000
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	100	100	100,00	3,1000
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	100	100	100,00	0,5000

24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,10	100	100	100,00	4,1000
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	100	100	100,00	0,3000
26. Ostatní	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	100	100	100,00	3,4000
Opotřebení:										**78,4 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,5736
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m^3]	**=**	**4 080,73**
Plná cena: 652,00 m^3 * 4 080,73 Kč/m^3	**=**	**2 660 635,96 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 78,4 % /100)	*	0,216
Rodinný dům č.p. 434 - věcná hodnota	**=**	**574 697,37 Kč**

2. Porovnávací hodnota

2.1.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	124,52 m^2
Obestavěný prostor:	652,00 m^3
Zastavěná plocha:	130,00 m^2
Výměra pozemku:	226,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pokud je oceňovaná nemovitost v lepším stavu, poloze nebo vybavení než srovnávané nemovitosti, použije se koeficient nižší než 1.00. Pokud je oceňovaná nemovitost v horším stavu, poloze nebo vybavení, použije se koeficient vyšší než 1.00. Pokud jsou parametry srovnatelné, použije se koeficient 1.00.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **RD Křenovice - V-1641/2024-712**
Lokalita: Kopečná č.p. 98, Křenovice
Popis: Rodinný dům 4+1 v obci Křenovice s dvorem o výměře cca 45 m¸. Dům prošel rekonstrukcí v roce 1997, při které byla vyměněna střecha včetně krovů a krytiny, vybudováno podkroví a instalováno plynové ústřední topení. Půda je připravena na zbudování další místnosti. Garáž lze přeměnit na obytný prostor, čímž se zvýší obytná plocha domu. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, vytápění a ohřev vody zajišťuje kombinovaný plynový kotel Baxi.
Pozemek: 167,00 m^2
Užitná plocha: 150,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej - V-1641/2024-712	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	0,97
K3 Poloha - srovnatelná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné provedení	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - garáž	0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej - V-1641/2024-712; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - srovnatelná lokalita; Provedení a vybavení - srovnatelné provedení; Celkový stav - srovnatelný celkový stav; Vliv pozemku - srovnatelný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - garáž;

Cena k 08.03.2024	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
4 089 996 Kč	0,92	**3 762 796 Kč**

Název: **RD Újezd u Brna - V-3171/2024-703**
Lokalita: Rychmanovská č.p. 644, Újezd u Brna
Popis: Rodinný dům v obci Újezd u Brna s možností dvougeneračního bydlení nebo prostorného rodinného bydlení po rekonstrukci. Pozemek o výměře 436 m˛ zahrnuje zahradu o velikosti 256 m˛. Dům má průjezd poskytující dvě parkovací místa a oddělující dvě bytové jednotky (1+1 a 3+kk). Velká půda je přístupná schodištěm uprostřed domu. Dům je napojen na plyn, obecní vodovod, elektřinu a septik, s možností připojení na obecní kanalizaci. Zahrada za domem nabízí soukromí a je přístupná pouze přes dům.
Pozemek: 436,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 180,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej - V-3171/2024-703	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	0,85
K3 Poloha - srovnatelná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné provedení	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - garáž	0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej - V-3171/2024-703; Velikosti objektu - srovnatelná velikost; Poloha - srovnatelná poloha; Provedení a vybavení - srovnatelné provedení; Celkový stav - srovnatelný celkový stav; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - garáž;

Cena k 04.03.2024	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
5 550 000 Kč	0,73	**4 051 500 Kč**

Název: **RD Otnice - V-1095/2024-712**
Lokalita: Dědina č.p. 55, Otnice
Popis: Rodinný dům určený ke kompletní rekonstrukci se nachází v obci Otnice s výbornou občanskou vybaveností (škola, školka, obchody, pošta, hřiště, lékař). Dům o dispozici 2+1 s přístavkem, průjezdem a půdou, uliční šíře 19 m˛. Napojen na veškeré inženýrské sítě, vlastní studna s užitkovou vodou. Zahrada o rozloze 721 m˛, mírně svahovitá, s ovocnými stromy a malinami. Možnost dokoupení vedlejší parcely vhodné jako stavební pozemek. Obec Otnice se nachází 20 km jihovýchodně od Brna, 11 km jihozápadně od Slavkova u Brna, dostupná integrovanou dopravou.
Pozemek: 721,00 m^2
Užitná plocha: 109,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej - V-1095/2024-712	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná velikost	1,00
K3 Poloha - horší lokalita	1,10
K4 Provedení a vybavení - horší provedení	1,10
K5 Celkový stav - horší celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej - V-1095/2024-712; Velikosti objektu - srovnatelná velikost; Poloha - horší lokalita; Provedení a vybavení - horší provedení; Celkový stav - horší celkový stav; Vliv pozemku - větší pozemek;

Cena k 16.02.2024	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
3 200 004 Kč	1,21	**3 872 005 Kč**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Při zpracování porovnávací metody bylo použity realizované prodeje obyvatelných rodinných domů. Následně došlo k zohlednění rozestavěnosti objektu. Rozestavěnost byla stanovena na základě místního šetření a výpočtu analytické metody opotřebení na 78%.

Minimální jednotková porovnávací cena	3 762 796 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 895 434 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 051 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			**3 895 434 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		3 895 434,00	
Hodnota pozemku		- 1 130 000,00	
	=	2 765 434,00	
Rozestavěnost		* 0,22	
	=	608 395,48	
Hodnota pozemku		+ 1 130 000,00	
	=	1 738 395,48	
Výsledná porovnávací hodnota			**1 738 395 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek s parc.č. 1157

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Oceňované pozemky se nachází při zpevněné veřejné komunikaci. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Pozemky jsou rovinné, obdélníkového tvaru.

V okolí obce Křenovice se v minulosti obchodovalo cca 10 nezastavěných zasíťovaných porovnatelných pozemků, jejich nabídkové ceny se podle velikosti pohybovaly od cca 5 000,- Kč/m2 do 6 000,- Kč/m2. Po provedené redukci 10 % na zastavěnost oceňovaného pozemku se tento interval sníží na 4 500,- Kč/m2 až 5 400,- Kč/m2. Oceňované pozemky jsou v zastavěné části obce, jsou zasíťované, tzn. že vzhledem k jejich výměře, poloze a zastavěnosti, lze pro stanovení jejich ceny použít jednotkovou cenu 5 000,- Kč/m2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1157	226	5 000,00		1 130 000
Celková výměra pozemků		**226**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 130 000**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 434	574 697,- Kč
2. Pozemek s parc.č. 1157	318 660,- Kč
Zjištěná cena - celkem:	**893 357,- Kč**
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**893 360,- Kč**

slovy: osm set devadesát tři tisíc tři sta šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**893 360 Kč**

slovy: osm set devadesát tři tisíc tři sta šedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 434	574 697,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1.	1 738 395,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemek s parc.č. 1157	1 130 000,- Kč

Porovnávací hodnota	**1 738 395 Kč**
Věcná hodnota	**1 704 697 Kč**
z toho hodnota pozemku	1 130 000 Kč

Obvyklá cena	**1 600 000 Kč**

slovy: jeden milion šest set tisíc Kč

Silné stránky
nedaleká železniční zastávka

Slabé stránky
menší pozemek

Komentář ke stanovení výsledné ceny
Pro stanovení obvyklé ceny byly využity údaje z databáze realizovaných cen v Katastru nemovitostí, inzertní databáze a odborná znalost trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány srovnatelné nemovitosti, které se mohou v některých charakteristikách lišit, avšak poskytují dostatečný přehled o rozpětí jednotkových cen. Na základě analýzy dílčích ukazatelů a tržních podmínek, po důkladném zvážení všech faktorů ovlivňujících obvyklou cenu, byla současná obvyklá cena stanovena na úrovni porovnávací hodnoty.

Porovnávací hodnota byla vyčíslena na 1 738 395 Kč. Po zohlednění specifických okolností, jako je rozestavěnost objektu, probíhající rekonstrukce bez stavebního povolení a nesprávné zakreslení nemovitosti v Katastru nemovitostí, byla konečná obvyklá cena stanovena na 1 600 000 Kč. Tato úprava reflektuje všechny relevantní vlivy, které mohou mít dopad na tržní hodnotu nemovitosti v daném čase a místě.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedená analýza určila obvyklou cenu nemovité věci ke dni 13.8.2024.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem bylo stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství jako jednoho celku bez zjištěných závad spojených s nemovitými věcmi vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 179 EX 234/24-17 ze dne 31.5.2024, a to:

pozemek parcelní číslo 1157 o výměře 226m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Jihomoravský kraj - KP Vyškov, pro obec Křenovice, katastrální území Křenovice u Slavkova, na listu vlastnictví č. 439, jehož součástí je stavba: Křenovice, č.p. 434, rod. dům.

Úkolem bylo ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcný břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi pojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly).

Úkolem bylo stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy). Tento bod není znalec povinen splnit v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi nebyly zjištěny.

Závady spojené s nemovitými věcmi nebyly zjištěny.

Na základě všech známých skutečností, získaných informací, provedeného místního šetření a výsledků získaných použitím vhodných oceňovacích metod stanovuji výslednou obvyklou cenu předmětné nemovitosti včetně příslušenství, bez zjištěných práv a závad se zohledněním všech vlivů, podle stavu ke dni 13.8.2024, ve výši: 1 600 000 Kč.

Obvyklá cena	**1 600 000 Kč**
slovy: jeden milion šest set tisíc Kč	

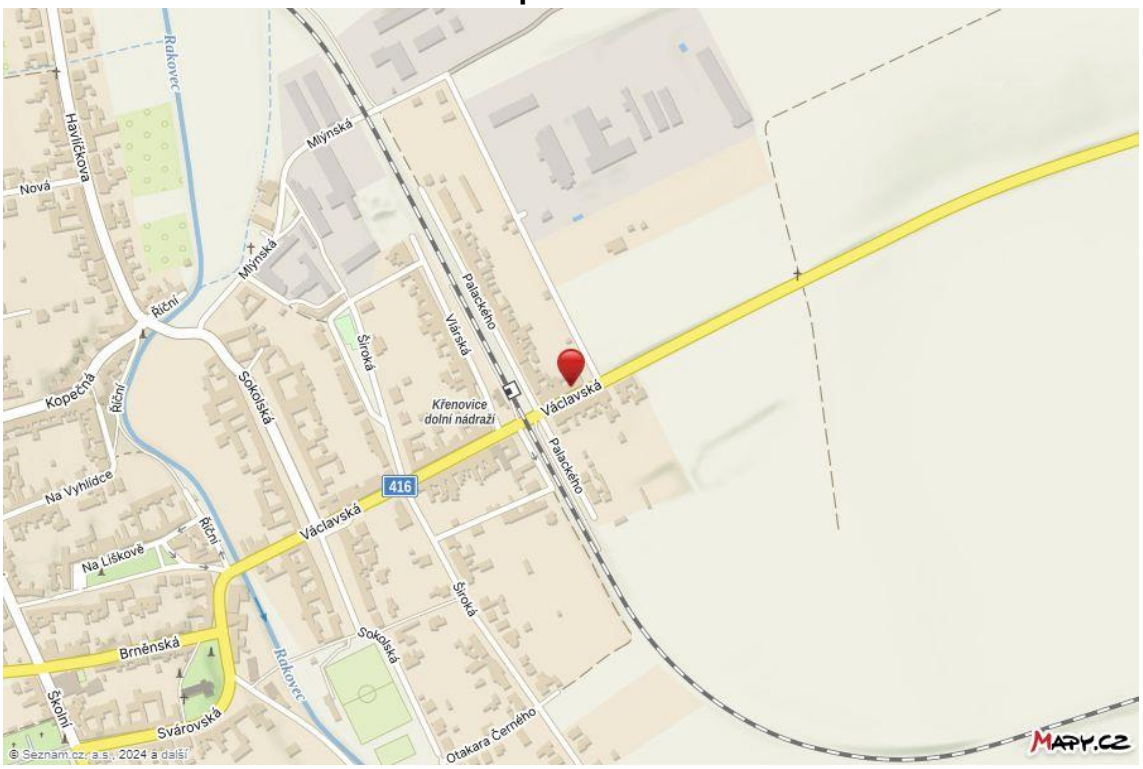
6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

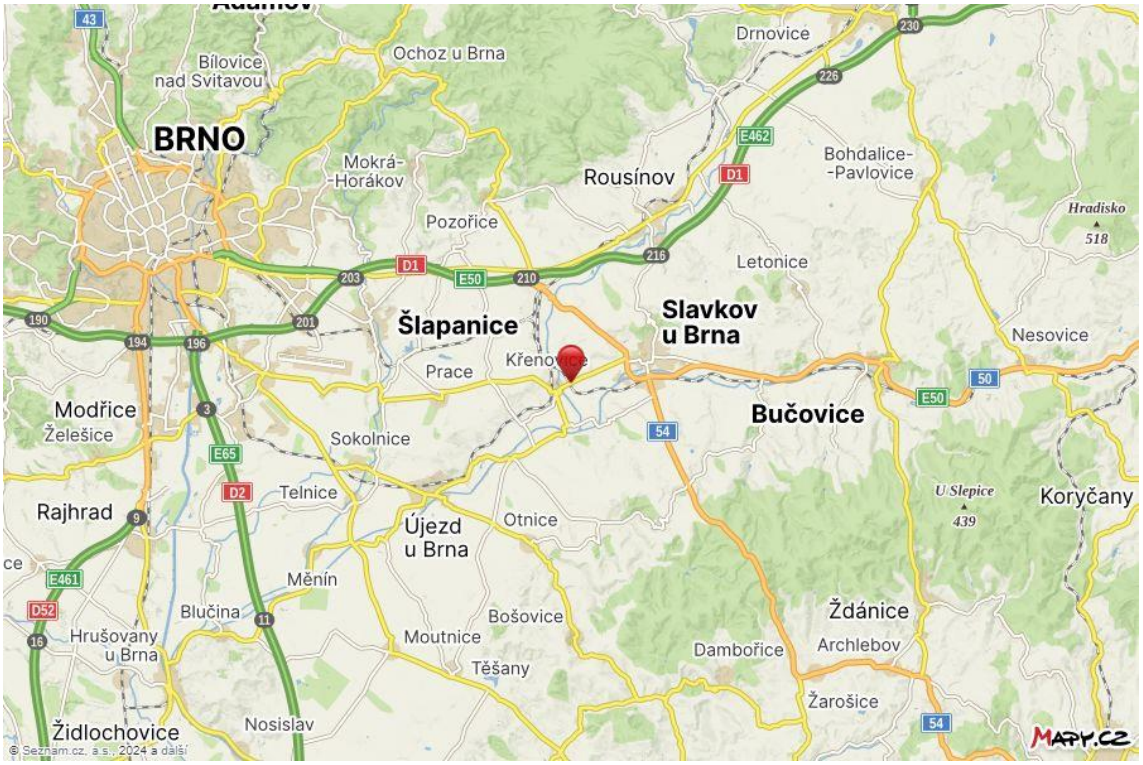
Bez podmínek a skutečností snižujících přesnost posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Mapa oblasti	2
Kopie katastrální mapy	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 439 ke dni 11.07.2024.	3
Informace o povodních	1
Fotodokumentace	3

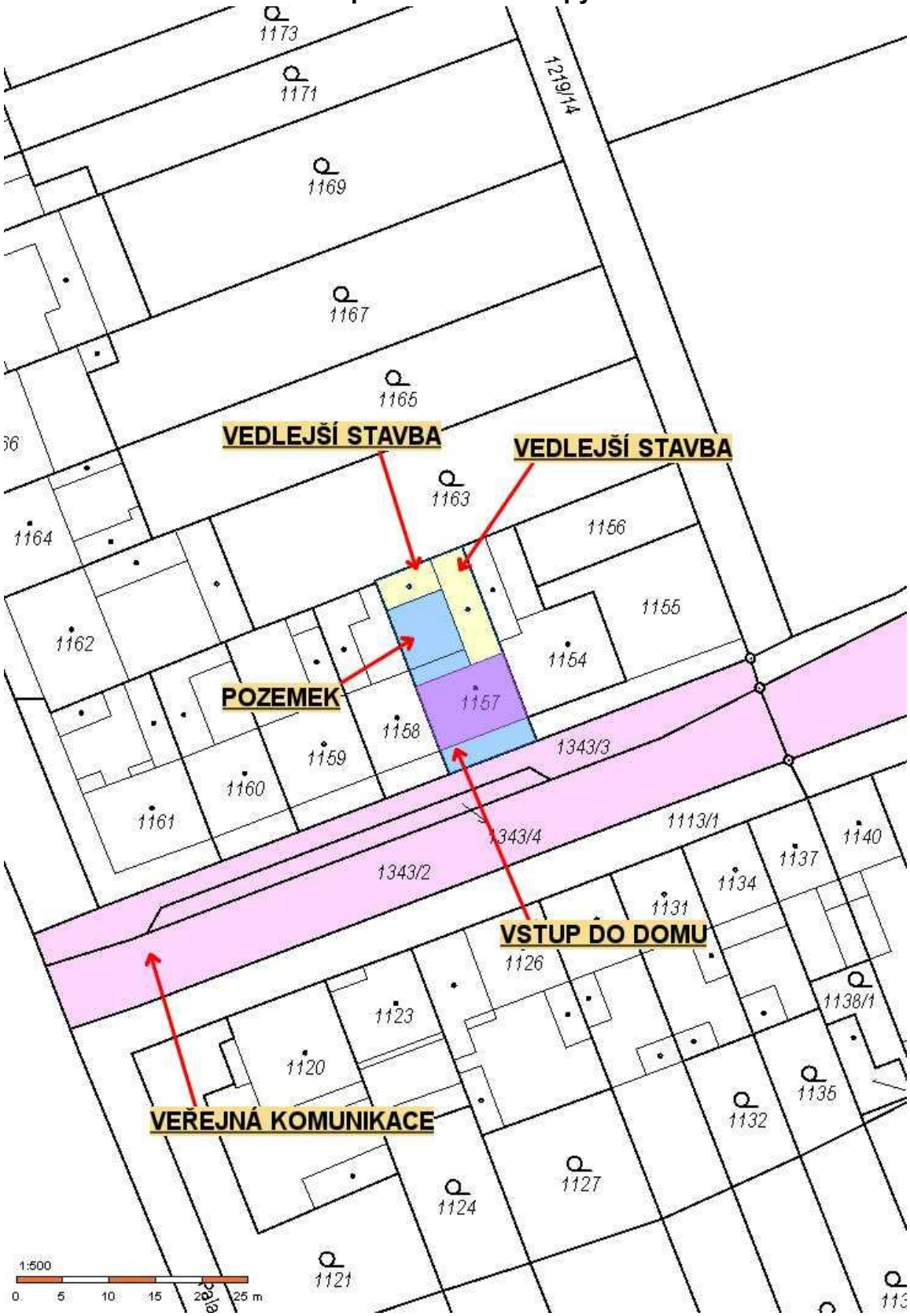
Mapa oblasti





Mapa oblasti

Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy

Kopie katastrální mapy

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 439 ke dni 11.07.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.07.2024 01:10:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 2410/23 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.

Okres: **CZ0646 Vyškov** Obec: **593214 Křenovice**

Kat.území: **675881 Křenovice u Slavkova** List vlastnictví: **439**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Pokladníková Zuzana, Komenského náměstí 330, 68401 Slavkov u Brna	[redacted]	**1/5**
Zonyga Jan, č.p. 133, 68352 Hostěrádky-Rešov		**4/5**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1157	**226**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Křenovice, č.p. 434, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **1157**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B – **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky:
  Označená jiným způsobem, veškeré peněžité existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky podle čl. 2.1. smlouvy: na zaplacení dluhu úvěru do celkové výše překlenovacího úvěru 1.512.000,- Kč a do celkové výše úvěru ze stavebního spoření 1.512.000,- Kč, včetně příslušenství, jakož i další dluhy vzniklé na základě zajištěných smluv, zejména pohledávky na zaplacení cen, smluvních pokut, náhrady škody či vydání bezdůvodného obohacení v době do 31.12.2049 a to do výše 3.024.000,- Kč

  Oprávnění pro
  Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Antala Staška 1292/32, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 60197609

  Povinnost k
  Parcela: 1157

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 51-1051918393/8060/1.N ze dne 20.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2017 11:46:26. Zápis proveden dne 17.07.2017.**

  V-5136/2017-712

  Pořadí k **22.06.2017 11:46**

- **Zákaz zcizení**

  podle čl. 4.3. smlouvy po dobu trvání zástavního práva

  Oprávnění pro
  Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Antala Staška 1292/32, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 60197609

  Povinnost k
  Parcela: 1157

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 51-1051918393/8060/1.N ze dne 20.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2017 11:46:26. Zápis proveden dne 17.07.2017.**

  V-5136/2017-712

  Pořadí k **22.06.2017 11:46**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.
strana 1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 439 ke dni 11.07.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *11.07.2024 01:10:00*

Okres: **CZ0646 Vyškov** Obec: **593214 Křenovice**
Kat.území: **675881 Křenovice u Slavkova** List vlastnictví: **439**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš
Povinnost k
Zonyga Jan, č.p. 133, 68352 Hostěrádky-Rešov, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-2410/2023 -16 ze dne 08.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2023 09:53:38. Zápis proveden dne 11.12.2023; uloženo na prac. Velké Meziříčí**
Z-3293/2023-746

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 4/5
Povinnost k
Zonyga Jan, č.p. 133, 68352 Hostěrádky-Rešov,
RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 1157

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Žďár nad Sázavou, Mgr. Ráček 179 EX-2410/2023 -19 ze dne 08.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2023 09:53:39. Zápis proveden dne 18.12.2023; uloženo na prac. Vyškov**
Z-6754/2023-712

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Žďár nad Sázavou, Mgr. Ráček 179 EX-2410/2023 -19. Právní moc ke dni 08.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2024 18:01:01. Zápis proveden dne 16.01.2024; uloženo na prac. Vyškov**
Z-199/2024-712

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš
Povinnost k
Zonyga Jan, č.p. 133, 68352 Hostěrádky-Rešov, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-234/2024 -15 ze dne 31.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2024 12:07:47. Zápis proveden dne 04.06.2024; uloženo na prac. Velké Meziříčí**
Z-1807/2024-746

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 4/5
Povinnost k
Zonyga Jan, č.p. 133, 68352 Hostěrádky-Rešov,
RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 1157

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Žďár nad Sázavou, Mgr. Ráček 179 EX-234/2024 -16 ze dne 31.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2024 12:07:48. Zápis proveden dne 10.06.2024; uloženo na prac. Vyškov**
Z-3334/2024-712

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.
strana 2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 439 ke dni 11.07.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.07.2024 01:10:00*

Okres: **CZ0646 Vyškov** Obec: **593214 Křenovice**

Kat.území: **675881 Křenovice u Slavkova** List vlastnictví: **439**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k celku, výtěžek prodejem ve veřejné dražbě bude rozdělen v poměru 1/5 a 4/5

Povinnost k

Parcela: 1157

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Žďár nad Sázavou, Mgr. Ráček 179 EX-234/2024 -17 ze dne 31.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2024 12:07:49. Zápis proveden dne 10.06.2024; uloženo na prac. Vyškov**

Z-3335/2024-712

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 16.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2017 17:00:00. Zápis proveden dne 23.03.2017.**

V-1657/2017-712

Pro: **Pokladníková Zuzana, Komenského náměstí 330, 68401 Slavkov u Brna**
Zonyga Jan, č.p. 133, 68352 Hostěrádky-Rešov

RČ/IČO: [redacted]

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 11.07.2024 03:53:23*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Informace o povodních

VYHLEDÁVÁNÍ ADRESY A POVODŇOVÉ ZÓNY

Vyhledej adresu: 68352, Vyškov, Křenovice, Václavská 434

Obec:	Křenovice	Část obce:	Křenovice	PSČ:	68352
Ulice:	Václavská	Číslo popisné:	434	Číslo orientační:	
Stát:	ČESKÁ REPUBLIKA				

NAJÍT VYNULOVAT

Adresa

PSČ	**68352**	Pošta	**Křenovice u Slavkova**
Městská část	**Křenovice u Slavkova**	Část obce	**Křenovice**
Ulice	**Václavská**	Číslo domovní/orientační	**434/**
Okres	**Vyškov**	Obec	**Křenovice**
Geo X	**1168121.50**	Geo Y	**582292.19**

UPI

Riziko povodeň	**1**	Riziko kriminalita	**2**
Riziko vichřice		Riziko vloupání	**2**

Stavební objekt

Typ stavebního objektu	**budova s číslem popisným**	Počet bytů	**1**
Dokončení	**31.12. 1945**	Počet podlaží	**1**
Druh konstrukce	**Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací**	Obestavěný prostor (m^3)	
Zastavěná plocha (m^2)	**75**	Podlahová plocha (m^2)	
Připojení kanalizace	**Připoj na kanalizační síť**	Připojení plyn	**Plyn z veřejné sítě**
Připojení vodovod	**S vodovodem**	Vybavení výtahem	**Bez výtahu**
Způsob vytápění	**Centrální domovní (kotel ve stav**	Zpusob využití	**rodinný dům**

Parcela

Kmenové číslo	**1157**	Číslo	**1157**
Poddělení čísla		Výměra parcely	**226**
Způsob využití		Druh pozemku	**zastavěná plocha a nádvoří**
Typ parcely	**Pozemková**		

Fotodokumentace

Pohled na dům

Interiér

Interiér

Interiér

Interiér

Interiér

Fotodokumentace

Interiér

Kuchyně

Interiér

Interiér

Pohled do dvora

Vstup do sklepa

Fotodokumentace

Kotel

Sklep

Vedlejší stavba

Pohled na dům

Sklad

Vedlejší stavba

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se o přezkum znaleckého posudku podaného jiným znalcem

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 202420.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 069098/2024.

V Brně 01.09.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Lukáš Žižka
Listnatá 1059/4
641 00 Brno

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.7.